TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2023/KDTM-PT
Ngày: 17-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Học – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:** Bà Đặng Thị Thanh Tâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 tháng 7 và 17 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2023/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 4 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2022/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng T.
Địa chỉ: Số A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Tấn L – Tổng giám đốc.
- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hoàng Bảo L1 – Cán bộ Phòng Xử lý tranh chấp (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/5/2023).

2. Bị đơn:
2.1. Công ty P.
Địa chỉ: Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1986.

2.3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đỗ Duy N, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Đường N, khu phố 3, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Đường D, khu phố 3, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà T1:* Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Phường C, quận H, Thành phố Hà Nội (Theo Hợp đồng ủy quyền được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 16/11/2020).

3.3. Văn phòng công chứng H tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Công ty TP.

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1988.

HKTT: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Chỗ ở hiện nay: Xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1988.

HKTT: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Chỗ ở hiện nay: Xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Ông Đỗ Duy N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Ông Hoàng Bảo L1, ông Phạm Thanh B có mặt, các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Đình Dũng trình bày*:

Ngày 09/8/2018, Ngân hàng T có cho Công ty P vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 1801-LAV-201800788, cụ thể như sau: Số tiền vay là 8.000.000.000 đồng. Số tiền giải ngân là 7.966.000.000 đồng. Mục đích vay là thanh toán các chi phí liên quan sản xuất, kinh doanh mặt hàng nguyên liệu gỗ, đồ gỗ; phát hành bảo lãnh các loại. Dư nợ đến nay là 7.964.179.631 đồng và tiền lãi phát sinh trong hạn và quá hạn. Tổng cộng số tiền tính đến ngày 28/9/2022 là 11.035.207.310 đồng (Trong đó nợ gốc là: 7.964.179.631 đồng, lãi trong hạn là

80.489.665 đồng, lãi quá hạn là 2.968.675.182 đồng, phạt chậm trả lãi là 21.862.832 đồng).

Ngày 09/8/2018, Ngân hàng T có cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 1801-LAV-201800784, cụ thể như sau: Số tiền cho vay là 4.000.000.000 đồng. Số tiền giải ngân là 4.000.000.000 đồng. Mục đích vay là trả nợ cho người thân để nhận chuyển nhượng bất động sản. Dư nợ đến nay là 3.749.949.787 đồng và lãi phát sinh trong hạn và quá hạn. Tổng cộng số tiền tính đến ngày 28/9/2022 là 5.197.022.875 đồng (Trong đó nợ gốc là 3.749.949.787 đồng, lãi trong hạn 1.143.033.716 đồng, lãi quá hạn là 138.990.566 đồng, phạt chậm trả lãi 165.048.806 đồng).

Tài sản đảm bảo cho 02 khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng thửa đất số A, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/3/2018 và cập nhật thay đổi ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T theo hợp đồng thế chấp số 187/EIB.ĐN-TDDN/TC/2018 ngày 09/8/2018.

- Quyền sử dụng 3.000m^2 đất tại thửa đất số B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/10/2014 và cập nhật thay đổi ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 500/EIB.ĐN-TDCN/TC/2018 ngày 09/8/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng H cùng ngày 09/8/2018.

Đến nay Công ty Pt, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T đã quá hạn trả nợ cho Ngân hàng và toàn bộ số tiền vay đã chuyển sang nợ quá hạn, mặc dù Ngân hàng đã gửi thông báo nhắc nợ đến khách hàng nhưng khách hàng vẫn không thực hiện.

Nay Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty P phải trả tiền lãi và gốc tính đến ngày 28/9/2022 là 11.035.207.310 (Trong đó nợ gốc là: 7.964.179.631 đồng, lãi trong hạn là 80.489.665 đồng, lãi quá hạn là 2.968.675.182 đồng, phạt chậm trả lãi là 21.862.832 đồng). Buộc Công ty P phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 29/9/2022 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ trên.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T trả tiền lãi và gốc tính đến ngày 28/9/2022 là 5.197.022.875 đồng (Trong đó nợ gốc là 3.749.949.787 đồng, lãi trong hạn 1.143.033.716 đồng, lãi quá hạn là 138.990.566 đồng, phạt chậm trả lãi 165.048.806 đồng). Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 29/9/2022 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ trên.

Trường hợp Công ty P; ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

** Bị đơn Công ty P, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

- Ngày 09/8/2018, Công ty P có vay của Ngân hàng T số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỉ đồng), thỏa thuận giữa các bên được ghi nhận theo đúng hợp đồng tín dụng số 1801-LAV-201800788 ngày 09/8/2018. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng thửa đất số A và B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T theo hợp đồng thế chấp số 187/EIB.ĐN-TDDN/TC/2018 ngày 09/8/2018.

- Ngày 09/8/2018, Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị T đã ký kết với Ngân hàng T Hợp đồng tín dụng số 1801-LAV-201800784 để vay số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng); thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên; mục đích vay là để trả nợ cho người thân để nhận chuyển nhượng bất động sản. Trong hợp đồng tín dụng này cũng thỏa thuận về lãi suất và một số nội dung khác. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông T và bà T đã thế chấp quyền sử dụng các thửa đất số A, B tờ bản đồ số C tại xã S nêu trên cho Ngân hàng T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 500/EIB.ĐN-TDCN/TC/2018 ngày 09/8/2018; Hợp đồng thế chấp này đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng H cùng ngày 09/8/2018.

Nay Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu Công ty P, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T trả nợ thì ông bà đồng ý.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 1801-LAV-201800788 ngày 09/8/2018 được ký kết giữa Ngân hàng T với Công ty P, Công ty P đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 7.964.179.631 đồng; còn tiền lãi thì Công ty đề nghị Ngân hàng xem xét giảm bớt số tiền lãi cho Công ty do hiện nay Công ty đang gặp khó khăn về tài chính.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 1801-LAV-201800784 ngày 09/8/2018 được ký kết giữa Ngân hàng T với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T thì ông bà đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 3.749.949.787 đồng; còn tiền lãi thì ông bà đề nghị Ngân hàng xem xét giảm bớt số tiền lãi do hiện nay ông bà cũng đang gặp khó khăn về tài chính.

Công ty P và vợ chồng ông T, bà T đồng ý dùng các tài sản đã thế chấp bao gồm các thửa đất số A, B, tờ bản đồ số C tại xã S và tài sản gắn liền trên đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ theo như các Hợp đồng thế chấp mà ông T, bà T đã ký kết với Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đỗ Duy N: Ông T, bà T không đồng ý với yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thế chấp số 187/EIB.ĐN-TDDN/TC/2018 ngày 09/8/2018; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 500/EIB.ĐN-TDCN/TC/2018 ngày 09/8/2018 được ký kết giữa Ngân hàng T với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T là vô hiệu. Vì các thửa đất số A, B tờ bản đồ số C tại xã S là tài sản riêng của ông T, bà T. Việc thực hiện thế chấp các tài sản này để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đối với các hợp đồng tín dụng mà ông T, bà T, Công ty P đã ký kết với Ngân hàng T vào ngày 09/8/2018 là đúng trình tự pháp luật, không có vi phạm gì. Việc ông N dựa vào các bản cam kết ngày

04/6/2015 và ngày 25/5/2016 để đề nghị Tòa án tuyên các hợp đồng thế chấp mà ông T, bà T, Công ty P đã ký kết với Ngân hàng T vô hiệu là không đúng. Bởi lẽ, theo những nội dung mà tôi – Nguyễn Văn T và ông Đỗ Duy N đã thỏa thuận trong 02 giấy cam kết trên đã được thay thế bằng hợp đồng mượn tiền được ký kết giữa Công ty P và ông Đỗ Duy N, bà Trần Thị Thanh T1 vào ngày 31/8/2016 tại phòng công chứng B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, các bản cam kết ngày 04/6/2015 và ngày 25/5/2016 không còn có giá trị kể từ 31/8/2016. Ông T, bà T không có ý kiến gì về việc giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu; đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

** Người đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Duy N, bà Trần Thị Thanh T1 là ông Phạm Thanh B trình bày:*

Trong thời gian ông N, bà T1 và Công ty P do ông Nguyễn Văn T làm chủ có quan hệ làm ăn với nhau và trên cơ sở biên bản thỏa thuận và cam kết 04/6/2015 thì số tiền ông N, bà T1 cho Công ty P vay là 7.505.440.000 đồng để xây dựng nhà xưởng làm hàng riêng cho công ty T.I.C do ông N là người đại diện theo pháp luật. Ông T cam kết chỉ làm hàng cho Công ty T.I.C và không làm cho bất kỳ công ty nào khi không có sự đồng ý bằng văn bản của ông N. Tuy nhiên, quá trình hoạt động Công ty P bị vỡ nợ nên đến ngày 25/5/2016 ông T cầu cứu vì vậy ông N đã cho Công ty P vay thêm số tiền 2.338.000.000 đồng, sau đó ông N tiếp tục cho Công ty P vay thêm 1.600.000.000 đồng. Như vậy tính đến ngày 31/8/2016 Công ty P nợ ông N số tiền 11.993.440.000 đồng. Mục đích ông N cho Công ty P vay để mua đất xây nhà xưởng, mua máy móc để sản xuất hàng cho Công ty của ông N.

Theo bản cam kết ngày 25/5/2016 Công ty P cam kết không tự ý thế chấp đất đai nhà xưởng, xe cộ hay dụng cụ sản xuất của Công ty cũng như của cá nhân nhưng nay ông N được biết ông T đã thế chấp thửa đất số A, tờ bản đồ số C, xã S cho Ngân hàng T để vay tiền khi chưa có sự đồng ý của ông N. Như vậy ông T đã vi phạm các thỏa thuận trong bản cam kết này.

Nay ông N yêu cầu Tòa án tuyên các hợp đồng thế chấp số 187/EIB.ĐN-TDDN/TC/2018 ngày 09/8/2018 giữa Ngân hàng T với Công ty P và hợp đồng thế chấp số 500/EIB.ĐN-TDCN/TC/2018 ngày 09/8/2018 được ký kết giữa Ngân hàng T với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H tỉnh Đồng Nai vắng mặt, theo văn bản số 30/VPCC ngày 14/8/2020 Văn phòng công chứng H trình bày:*

Ngày 09/8/2018, Văn phòng công chứng H nhận được yêu cầu chứng nhận các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 187/EIB.ĐN-TDDN/TC/2018 và số 500/EIB.ĐN-TDCN/TC/2018 đối với các thửa đất số A và B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi xem xét hồ sơ do các bên cung cấp, nhận thấy yêu cầu công chứng và hồ sơ các bên cung cấp phù hợp quy định, Văn phòng công chứng H tiến hành thủ tục công chứng các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên

giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng T và bên thế chấp ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T.

Hợp đồng thế chấp số 500/EIB.ĐN-TDCN/TC/2018 được chứng nhận ngày 09/8/2018 số công chứng 009602, quyển số 10/TPCC-SCC/HĐGD và hợp đồng thế chấp số 187/EIB.ĐN-TDDN/TC/2018 được chứng nhận ngày 09/8/2018, số công chứng 009603, quyển số 10/TPCC/SCC/HĐGD.

Các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, không bị ép buộc, việc chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định; về "yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu" của các bên Văn phòng đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TP vắng mặt, theo các biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu độc lập Công ty TP trình bày:*

Công ty TP do ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo pháp luật có thuê nhà xưởng tại thửa đất số A và B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai vào ngày 01/12/2018 của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T, thời hạn thuê đến ngày 31/12/2023. Vào năm tháng 4/2020, Công ty P chuyển nhượng lại cho Công ty TP công trình đường dây 22KV và trạm biến áp 3P 350KVA nằm trên thửa đất số A, tờ bản đồ số C, xã S với giá 312.620.000 đồng (Ba trăm mười hai triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng). Công ty TP đã xây dựng lại cổng mới và phần tường rào bao quanh phía trước kéo từ cổng đến hết đất. Chi phí xây dựng khoảng 300.000.000 đồng bao gồm chi phí về nhân lực và vật tư xây dựng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T và yêu cầu độc lập của ông Đỗ Duy N ông không có ý kiến gì. Tuy nhiên, Công ty TP có yêu cầu độc lập trong vụ án như sau: Yêu cầu Ngân hàng T phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Công ty TP giá trị xây dựng lại cổng mới và phần tường rào bao quanh phía trước kéo từ cổng đến hết đất là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng và công trình đường dây 22KV và trạm biến áp 3P 350KVA nằm trên thửa đất số A, tờ bản đồ số C, xã S là 312.620.000 đồng. Tổng cộng là 612.620.000 đồng (sáu trăm mười hai triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 vắng mặt. Theo các biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Công ty TP do ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo pháp luật có thuê nhà xưởng tại thửa đất số A và B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai vào ngày 01/12/2018 của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T, thời hạn thuê đến ngày 31/12/2023. Vào năm 2019, cá nhân ông T1 có xây dựng thêm các công trình gồm: Một căn nhà có diện tích khoảng 8m x 15m kế cấu tường gạch, mái tôn để làm xưởng cơ khí. Chi phí xây dựng khoảng 140.000.000 đồng. Xây dựng phần bờ kè nằm trên thửa đất số B, tờ bản đồ số C, xã S, chi phí khoảng 650.000.000 đồng. Ngoài ra ông không xây dựng công trình nào khác trên đất, cũng không trồng thêm cây trộng nào trên đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T và yêu cầu độc lập của ông Đỗ Duy N ông không có ý kiến gì. Tuy nhiên, ông có yêu câu độc lập trong vụ án như sau: Ông yêu cầu Ngân hàng T phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông giá trị xây dựng của căn nhà và phần mái tôn để làm xưởng cơ khí; giá trị xây dựng phần bờ kè với tổng số tiền là 790.000.000 đồng.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2022/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T đối với Công ty P về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng". Buộc Công ty P phải trả cho Ngân hàng T số tiền tạm tính đến 28/9/2022 là 11.035.207.310 đồng (Trong đó nợ gốc là: 7.964.179.631 đồng, lãi trong hạn là 80.489.665 đồng, lãi quá hạn là 2.968.675.182 đồng, phạt chậm trả lãi là 21.862.832 đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng". Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng T số tiền tạm tính đến ngày 28/9/2022 là 5.197.022.875 đồng (Trong đó nợ gốc là 3.749.949.787 đồng, lãi trong hạn 1.143.033.716 đồng, lãi quá hạn là 138.990.566 đồng, phạt chậm trả lãi 165.048.806 đồng).

Kể từ ngày 29/9/2022, Công ty P, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận về việc điều chính lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Tài sản bảo đảm thi hành án gồm: Quyền sử dụng đất thửa đất số A, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/3/2018 và cập nhật thay đổi ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T. Quyền sử dụng đất thửa đất số thửa đất số B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/10/2014 và cập nhật thay đổi ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Duy N đối với Ngân hàng T về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp".

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và việc thi hành bản án theo quy định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 04 tháng 10 năm 2022 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Duy N do ông Phạm Thanh B đại diện đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do ông T, bà T tự ý thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của ngân hàng khi chưa có sự đồng ý của ông N, vi phạm cam kết với ông N ngày 04/6/2015. Đồng thời, cấp sơ thẩm đã không giải quyết triệt để vụ án do không giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty TP và ông Nguyễn Văn T1. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, ông B trình bày ông N có yêu cầu hủy hợp đồng hợp đồng thế chấp giữa ông T, bà T với Ngân hàng T đối với quyền sử dụng thửa đất số A và B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T và được giải quyết bằng vụ án khác. Sau khi tạm ngừng phiên tòa, ông N và ông B có cung cấp Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom và Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2020/DS-PT ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại phiên tòa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Về kháng cáo: Cam kết của vợ chồng ông T với ông N không phải là biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Ông T và bà T vi phạm cam kết, ông N đã khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay và đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Các thửa đất thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, hợp đồng thế chấp được chứng thực và đăng ký thế chấp, đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định pháp luật. Ông N yêu cầu hủy các hợp đồng thế chấp là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông N trình bày ông N còn cho vợ chồng ông T mượn máy móc để sản xuất, đề nghị Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho ông N bằng vụ án dân sự khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Đỗ Duy N gửi đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, có đương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng việc vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty P thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1801-LAV-201800788 ngày 09/8/2018; bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng số 1801-LAV-201800784 do vi phạm nghĩa vụ thanh toán; tài

sản theo hợp đồng thế chấp số 187/EIB.ĐN-TDDN/TC/2018 và số 500/EIB.ĐN-TDCN/TC/2018 được chứng thực cùng ngày 09/8/2018 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ. Ông Đỗ Duy N có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hai hợp đồng thế chấp này vì ông T, bà T có cam kết không tự ý thế chấp đất đai nhà xưởng thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T để vay tiền khi chưa có sự đồng ý của ông N. Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N.

[3] Về kháng cáo:

[3.1] Theo nội dung Bản thỏa thuận và cam kết lập ngày 25/5/2015 và ngày 04/6/2015 do ông N cung cấp, được ông T và bà T thừa nhận thể hiện Công ty P do ông T, ông T và bà T có vay tiền của ông N và cam kết không tự ý thế chấp đất đai, nhà xưởng, xe cộ, dụng cụ sản xuất của Công ty P hay thuộc sở hữu của cá nhân mà không có sự đồng ý của ông N. Sau đó, do gặp khó khăn trong kinh doanh, ông T và bà T tiếp tục vay thêm tiền của ông N, tuy nhiên các bên không lập Bản thỏa thuận và cam kết lập như những lần vay trước mà xác lập giao dịch bằng hợp đồng. Theo đó, các bên đã ký hai Hợp đồng mượn tiền được Văn phòng Công chứng B, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số 5977 và số 5978, quyển số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 31/8/2016. Số tiền vay theo hai hợp đồng mượn tiền này là số tiền đã vay theo hai Bản thỏa thuận và cam kết cùng số tiền vay thêm.

[3.2] Ngày 09/8/2018, ông T và bà T chấp thế quyền sử dụng đất của mình để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay của ông T, bà T và Công ty P đối với Ngân hàng T, vi phạm cam kết với ông N nên ông N khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo hai Hợp đồng mượn tiền nêu trên được Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom thụ lý. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp giữa ông T, bà T với Ngân hàng T đối với quyền sử dụng thửa đất số A và B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 28/5/2020 đã nhận định không xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông N do vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Ông N không kháng cáo nhưng có kháng cáo của bị đơn và được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 163/2020/DS-PT ngày 25/9/2020, nội dung bản án phúc thẩm cũng chỉ giải quyết về nợ vay nghĩa vụ trả nợ của Công ty P, ông T và bà T đối với ông N và vợ ông N là bà Trần Thị Thanh T1, không có giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp theo yêu cầu của ông N theo như ông B trình bày.

[3.3] Ông N và người đại diện cho rằng cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty TP và ông Nguyễn Văn T1 là không giải quyết triệt để vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện Công ty TP và ông Nguyễn Văn T1 có gửi đơn yêu cầu độc lập nhưng không thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí theo thông báo của Tòa án nên cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm cũng đã có nhận định tại bản án Công ty TP và ông Nguyễn Văn T có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3.4] Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 187/EIB.ĐN-TDDN/TC/2018 và số 500/EIB.ĐN-TDCN/TC/2018 ngày 09/8/2018 ký giữa ông T, bà T với Ngân hàng T là thửa đất số A, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/3/2018 và cập nhật thay đổi ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T; Thửa đất số B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/10/2014 và cập nhật thay đổi ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T. Tại thời điểm thế chấp, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản hợp pháp của ông T, bà T. Các Hợp đồng thế chấp ký giữa ông T, bà T với Ngân hàng T được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định.

[3.5] Từ nhận định trên cho thấy, Công ty P do ông T đại diện và cá nhân ông T, bà T khi vay tiền của vợ chồng ông Nam có cam kết không thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để được vay tiền nhưng không phải là biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Do vi phạm cam kết, ông N đã khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay và đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng, thửa đất số A và B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T và bà T, hợp đồng thế chấp được chứng thực và đăng ký thế chấp, đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định pháp luật. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của ông N.

[4] Về án phí: Đương sự phải chịu án sơ thẩm theo án sơ thẩm đã tuyên. Ông Đỗ Duy N được miễn nộp án phí phúc thẩm do là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn nộp án phí. Hoàn trả ông N tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai cơ bản phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Duy N, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2022/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

Áp dụng các Điều 4, 90, 91, 95 và 98 của Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); các Điều 116, 117, 385, 463, 466, 468 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T đối với Công ty T về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

Buộc Công ty P phải trả cho Ngân hàng T số tiền tính đến 28/9/2022 là 11.035.207.310đ (Mười một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu hai trăm lẻ bảy nghìn ba trăm mười đồng). Trong đó nợ gốc là 7.964.179.631đ (Bảy tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu một trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm ba mươi mốt đồng), lãi trong hạn là 80.489.665đ (Tám mươi triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi lăm đồng), lãi quá hạn là 2.968.675.182đ (Hai tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm tám mươi hai đồng), phạt chậm trả lãi là 21.862.832đ (Hai mươi mốt triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm ba mươi hai đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng T số tiền tính đến ngày 28/9/2022 là 5.197.022.875đ (Năm tỷ một trăm chín mươi bảy triệu không trăm hai mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó nợ gốc là 3.749.949.787đ (Ba tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi bảy đồng), lãi trong hạn là 1.143.033.716đ (Một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu không trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm mười sáu đồng), lãi quá hạn là 138.990.566đ (Một trăm ba mươi tám triệu chín trăm chín mươi nghìn năm trăm sáu mươi sáu đồng), phạt chậm trả lãi là 165.048.806đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu không trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm lẻ sáu đồng).

3. Kể từ ngày 29/9/2022, Công ty P, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng đã ký, các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Tài sản bảo đảm thi hành án gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số A, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/3/2018 và cập nhật thay đổi ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số thửa đất số B, tờ bản đồ số C, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/10/2014 và cập nhật thay đổi ngày 09/8/2018 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Duy N đối với Ngân hàng T về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp".

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm: Công ty P phải chịu 119.035.000đ (Một trăm mười chín triệu không trăm ba mươi lăm nghìn đồng); ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải chịu 113.197.000đ (Một trăm mười ba triệu một trăm chín mươi bảy nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; ông Đỗ Duy N được miễn nộp. Trả lại cho Ngân hàng T 58.208.000đ (Năm mươi tám triệu hai trăm lẻ tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007290 ngày 28/5/2020 và 55.800.000 đồng (Năm mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007291 ngày 28/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

6.2. Án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Duy N được miễn nộp. Hoàn trả ông Đỗ Duy N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002002 ngày 14/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

7. Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Trảng Bom;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bom;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Trung Hưng